

## 제310호(2011. 5. 16)

---

### ■ 경제 동향

- 개발전문 자기관리 리츠, 작년 하반기부터 설립 증가 추세

### ■ 정책 · 경영

- PF 구조조정 및 건설사 유동성 지원으로 건설산업 회생 도모
- 2020년 미래 주택 수요 및 소비 패턴의 변화

### ■ 정보 마당

- 일본 건설보증시장의 구조

### ■ 연구원 소식

### ■ 건설 논단 : 건설산업, 근본적인 대책 절실

## 개발전문 자기관리 리츠, 작년 하반기부터 설립 증가 추세

- PF 대안으로 부동산펀드보다 유리, 다산리츠 상장 폐지를 계기로 문제점도 노출 -

### ■ 주택을 투자 대상으로 한 개발전문 자기관리 리츠 설립 증가

- 2011년 들어 4월 27일 현재까지 현재 12개의 리츠(Real Estate Investment Trusts, 부동산투자회사)가 설립인가를 받았음.
  - 이 가운데 자기관리 리츠가 가장 많은 설립인가를 받았는데, 자기관리 리츠와 개발전문 자기관리 리츠가 각각 4개 사임.
  - ※ 개발전문은 자기관리/위탁관리/기업구조조정 리츠 외 별도의 종류가 아니며, 세 가지 중 하나의 형태를 취하되 투자 대상이 개발사업에 한정된다는 특징을 지님.
  - 이 기간 동안 위탁리츠는 2개 사가 증가했고, 개발전문위탁리츠와 CR리츠는 각각 1개 사가 증가함.
- 지금까지 리츠가 상업용 부동산을 주요 투자 대상으로 삼았던 것과 달리 최근의 개발전문 자기관리 리츠는 4개 모두 도시형 생활주택 등 주택을 투자 대상으로 함.
  - 2009년까지 리츠는 미분양 주택을 제외하고 대부분 도심의 프라임 오피스 및 대규모 상업용 시설을 투자의 대상으로 하였음.
  - 2010년 하반기부터 도시형 생활주택을 투자 대상으로 하는 개발전문 자기관리 리츠 등장. 2011년 설립된 개발전문 자기관리 리츠는 모두 주택을 투자 대상으로 포함하고 있음.

#### <2011년 부동산투자회사 인가 현황(2011. 4. 27 현재)>

(단위 : 억원)

구분	인가일	회사명	자본	총자산	투자 부동산	
기업구조조정리츠	1. 26	케이비와이즈스타 제3호	21	21	롯데마트 마석점(경기 남양주시 화도읍)	
위탁리츠	2. 24	제이알 제5호	5	5	와이즈빌딩(서울시 중구 을지로2가)	
	3. 21	트러스와이 제7호	5	5	SMT빌딩(서울시 양천구 목동)	
자기관리리츠	1. 3	오감자기관리	5	5	패션아일랜드(서울 금천), 지젤스포츠클럽(용인)	
	2. 24	케이탑 자기관리	5	80	업무시설(영등포구 여의도동, 구로구 신도림동)	
	4. 11	코리아퍼스트 자기관리	5	5	YD타워(인천 부평), 풍림아이원(부산 부산진구)	
	4. 27	와이즈맨 자기관리	5	5	교육연구시설(서울 서초), 마린원더스호텔(경남 남해)	
개발전문	위탁	1. 31	더블유식스개발전문	5	5	복합단지 개발사업(서울시 송파구 문정동)
		자기	1. 26	광희 개발전문자기관리	5	5
	2. 21		가경 개발전문자기관리	5	5	공동주택(남양주시 화도읍), 아파트형공장(양평동)
	3. 15		베이스 개발전문자기관리	5	5	오피스텔(경기 화성), 도시형생활주택(관악구 신림동)
	3. 17		엠알 개발전문 자기관리	5	5	공동주택(경기 안양시 및 광주시)

자료 : 국토해양부.

## ■ 자기관리 리츠, PF 위축에 따른 대안으로 대두

- PF 위축에 따른 대안으로 개발전문 자기관리 리츠의 설립 증가세가 두드러지고 있음.
  - 개발전문 자기관리 리츠는 2009년까지 2개 사에 불과했으나, 2010년과 2011년에 각각 5개 사, 4개 사씩 증가함.
  - 시행사들이 PF를 통한 자금 조달이 어려워지자 개발전문 자기관리 리츠를 이용하고 있는 것으로 판단됨. 개발전문 리츠는 시공사의 신용 보장을 전제로 하는 PF와 달리 자기자본과 공모를 통해 자금을 확보할 수 있는 이점이 있음.
- 또한, 자기관리 리츠는 유연한 지분 구조와 소유-경영(Control Ownership) 방식으로 부동산펀드보다 우수한 PF 대안으로 평가받고 있음.
  - 자기관리 리츠는 시행사와 투자자의 통합 개념으로 리츠가 시행사의 역할을 대행하여 토지 매입 및 시공사와의 계약을 수행하고 의사결정권은 리츠의 지분 투자자에게 주어짐.
  - 반면, 부동산펀드는 자산관리회사(AMC)가 실질적인 시행사 역할을 수행하며 의사결정권도 함께 보유함에 따라 투자자가 의사 결정 과정에 관여하기 어려움.
  - 개발리츠는 개발사업 등 편입 자산의 제한이 없어 개발사업에 100% 투자 가능하고, 법 개정이 이루어지면 일반리츠도 가능해질 것으로 기대됨.

※ 개발리츠제도를 폐지하고 개발사업 투자 비율을 투자자가 스스로 결정하도록 하는 「부동산투자회사법」 개정안이 1월 27일자로 입법 예고되었고 상반기 중에 국회에 제출될 예정임.

## ■ ‘다산리츠’ 상장 폐지 진행, 자기관리 리츠 공모에 악영향 미칠 듯

- 그러나, 골든나래리츠에 이어 두 번째로 상장된 자기관리 리츠인 다산리츠가 상장 8개월 만에 상장 폐지 절차에 들어감에 따라 최근 자기관리 리츠의 설립 열기에 악재가 될 전망이다.
  - 다산리츠는 부산 해운대의 오피스텔 운영을 주사업으로 2008년 9월 한국거래소에 상장되었으나, 2010년에 영업손실 22억원, 당기순손실 70억원을 기록하였고, 감사 의견의 거절 공시로 5월 6일자로 상장 폐지 절차에 들어감.
  - PF의 위축으로 자기관리형 리츠로 부동산 개발 금융 형태가 이동하고 있으나, 다산리츠의 상장 폐지를 계기로 상장 절차에 대한 관리감독 문제 등이 불거질 것으로 예상됨.
  - 또한, 최근 리츠주에 대한 청약 열기과 함께 계획된 리츠 공모 계획에도 부정적인 영향을 줄 것으로 판단됨.

허윤경(연구위원 • ykhur@cerik.re.kr)

## PF 구조조정 및 건설사 유동성 지원으로 건설산업 회생 도모

- '5.1 건설·부동산대책'의 주요 내용과 시사점 -

### ■ 올해 들어서만 4번째 대책

- 2010년 이후 건설투자가 다른 경기지표와 달리 부진한 모습을 보이고 있으며, 2011년 들어서는 건설기성(불변)의 감소세가 확대되고 건설투자의 선행지표인 건설수주(경상)마저 작년 이후 지속적인 감소세를 보임.
  - 주택 부문도 장기 침체의 우려가 커지고 있는데, 2008년 이후 신규 주택의 인허가 물량이 급감(2008~10년 연평균 38만호)하고 있으며, 분양 실적 역시 예년과 비교하여 부진함에 따라 20만호를 겨우 넘기는 수준에 머물고 있음.
  - 건설업계도 건설·부동산 경기 침체의 영향으로 2010년 말 이후에만 7개의 중견 건설사가 경영난 등으로 워크아웃, 법정관리를 신청하는 등 100위 이내 건설업체 중 29개 업체 이상이 부실화되는 최악의 경영난에 직면하고 있음.
  - 이러한 건설 경기 전반의 침체는 금융권에도 영향을 미쳐 저축은행의 PF대출 상당수가 부실화되는 등 서민주거 안정 및 금융·거시경제 전반의 불안과 충격이 예상되자 이를 방지하기 위하여 정부는 5월 1일 대책을 발표함.

### ■ 건설사 및 PF에 대한 구조조정과 유동성 지원으로 시장 불안 해소

- 신용위험평가(6월 중)와 워크아웃을 활용하고, 사업 진행이 가능한 PF 사업장은 금융권의 적극적 만기 연장 및 자금 공급을 통해 정상화 지원(Bad Bank 활용)
  - 일시적인 자금 조달의 어려움에 대해서는 '건설사 유동성 지원 P-CBO(Primary Collateralized Bond Obligations)'를 통해 지원하고, 대주보의 PF 대출보증도 확대(2010년 5,000억원 → 2011년 1.5조원)
  - 주택건설사업자가 주주로 참여한 PFV(Project Financing Vehicle, 프로젝트투자금융회사)에 대해 공공 택지 전매 허용

### ■ 세제 지원으로 미분양 해소 및 주택 거래 활성화

- 2012년 말까지 수도권·지방의 구분 없이 미분양주택 50% 이상 포함시 세제 혜택 부

- 여, 리츠·펀드 등 법인도 5년 이상 임대 조건으로 신규 분양 가능
- 거래 활성화를 위하여 서울·과천 및 5대 신도시 1세대 1주택자(9억원 이하) 양도세 비과세 요건 중 2년 실거주 요건 폐지(「소득세법」 시행령 개정)

## ■ 주택 공급 여건의 개선으로 서민 주거 안정 도모

- 규제 완화 등 주택 공급 여건을 대폭 개선하여 서민의 주거 안정을 유도함.
  - 택지개발지구의 단독주택에 대한 층수제한 완화 및 가구수 규제 폐지, 2종 일반주거 지역의 층수제한(평균 18층) 폐지 등 토지이용규제 완화
  - 사업 추진이 어려운 재정비사업은 주민 의견을 수렴하여 정비구역의 해제, 진행 중인 뉴타운지구는 기반시설 설치비 지원 확대 추진 등 정비사업의 추진 원활화
- MRG(Minimum Revenue Guarantee, 최소운영수입보장제도)가 없는 민자사업 확대 추진, 신용보증의 보증 여력을 확대하여 금융약정 체결에 어려움을 겪는 민자사업의 위험 부담 완화, BTL(Build Transfer Lease, 임대형 민간투자사업) 방식으로 국립대학 기숙사 등 공공시설의 조기 확충 등 SOC 민자사업의 정상화에 박차를 가함.

## ■ 신속한 정부 후속 조치 및 건설업계의 경쟁력 확충 필요

- 분양가상한제 등 일부 규제가 남아있고 최저가 확대 적용 등의 부담 요인이 남아있지만, 건설산업 전반의 규제 완화 및 세제 지원을 통해 다른 산업과 비교하여 심각한 침체 상태에 빠진 건설업계의 각종 지원책이 포함된 것으로 평가됨.
  - 향후 법제도의 정비 등 정책 당국의 신속한 후속 조치가 뒤따라야 하겠지만, 수요 심리가 회복되기까지는 경기 전반의 회복세와 정부의 정책에 대한 신뢰감이 제고될 수 있는 환경을 조성하는 것이 선행되어야 할 것임.
  - 저축은행의 정리도 조속하게 마무리되어 금융권 및 건설업계에 대한 불안감이 해소되어야 하며, 건설업계도 체질 개선 등을 통하여 향후 시장 환경 변화에 대해 능동적으로 선도할 수 있는 경쟁력을 확충해야 할 것임.

두성규(연구위원 · skdoo@ceriK.re.kr)

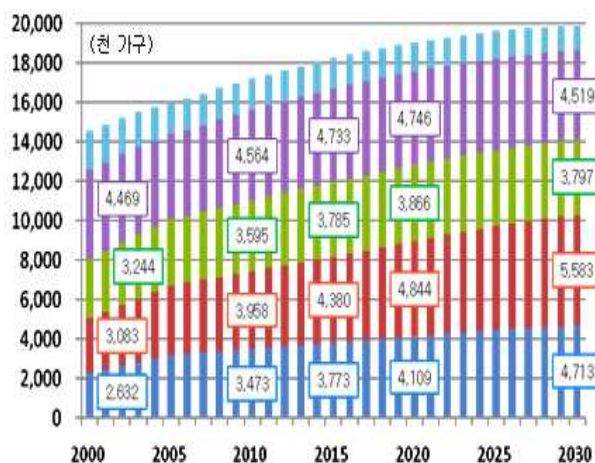
## 2020년 미래 주택 수요 및 소비 패턴의 변화\*

- 직주근접 선호, Slimmer & Smart로 주거 다이어트와 웰빙 추구 -

### ■ 인구 구조 및 사회 · 경제 등의 환경 변화로 주택 소비 패턴도 함께 변화

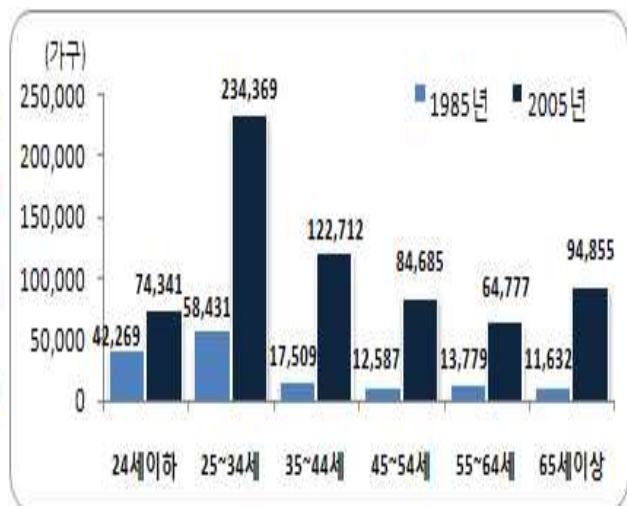
- 2020년 우리나라의 총 가구수는 약 1,900만 가구로 추정되고 있음. 이 가운데 1인 가구가 411만 가구, 2인 가구가 484만 가구로, 3인 가구(387만 가구)보다 많고 4인 가구(475만)와는 비슷한 수준에 육박할 것으로 예상됨.
  - 총 가구수는 2030년까지 계속 증가함에도 불구하고 가구 구성의 비중이 3~4인 가구에서 1~2인 가구로 전환되면서 주택 소비의 패턴에도 큰 변화가 예상됨.
- 1~2인 가구의 연령대 역시 청년층보다 중장년층이 더 빠르게 증가할 것으로 예상됨.
  - 이에 따라 기존의 자녀를 둔 가족 중심의 주택 소비 패턴은 부부 및 노인 가구 중심으로 변화가 나타날 것으로 예상됨. 또한, 무연 및 비혈연가구 중심으로도 변화가 있을 것으로 보임.

<가구원수별 가구수 추이(2000~2030년)>



자료 : 통계청, 장래가구수추이.

<서울시 가구주의 연령별 1인 가구 추이>



자료 : 서울시.

\* 서울시(2010) 발표 자료에 의하면 이미 서울시는 '부부+미혼자녀'의 전통적 가족 형태는 감소하고, 1인 가구 및 부부 가구는 증가하고 있으며 노후에 자녀와 함께 살지 않겠다는 노인은 증가하고 있는 것으로 조사됨.

## ■ 건강 및 환경에 대한 관심 제고, 기능과 경제성을 추구하는 성향도 나타날 듯\*

- 향후의 주택 소비는 자연 친화적이고 건강을 생각하며, 라이프 스타일대로 주택을 주문 제작하는 등 새로운 소비 패턴이 추가되고 기존의 소비 패턴이 업그레이드될 것으로 예상됨.
  - 건강과 환경에 대한 고려가 확대되면서 주택 내부에서 녹색 환경을 구현할 수 있는 도시 농업 및 친환경 주택에 대한 관심이 늘면서 기술적 시도가 증가할 것으로 예상됨.
  - 주택의 보유나 소유에 집착하지 않고 ‘내가 있는 곳이 집’이 되는 멀티 해비테이션(Multi-habitation)의 추구로 도시 근교 및 해외로의 주거 이동과 세컨드하우스 소유도 증가할 것으로 전망됨.
  - 아울러 획일적으로 만들어진 주택보다는 자신의 라이프 스타일에 맞춰 주문 제작할 수 있는 상품에 대한 수요와 리모델링 및 개보수 수요 증가가 예상됨.
- 유가 상승과 고령화는 주택 소비에 이동의 편이성과 경제성 추구를 추가함으로써 도심과 교통 여건이 우수한 지역으로 주택 소비의 집중을 심화, 직주 근접형 주거 소비가 더욱 선호될 전망
  - 도심으로의 집중은 높은 택지비 부담으로 인해 총 주택 면적을 줄이는 대신 공간의 기능을 높이는 수요로 이어질 것으로 보임.

### <미래 주택 소비 패턴의 핵심 요소>



김연아(연구위원 · hakim@cerik.re.kr)

\* 본 내용은 국내 민간건설업체 및 설계 및 엔지니어링 업체들이 자체적으로 조사 작성한 「미래주택 소비패턴」에 대한 내부 자료를 취합하여 정리한 것임.

## 일본 건설보증시장의 구조

- 전불금보증회사와 일부 손해보험사가 주로 영위 -

### ■ 현행 일본의 건설보증제도

- 일본의 건설보증은 공사 시공과 관련하여 입찰보증·공사이행보증·전불금보증·하자 보수보증이 있음. 이 외에 부동산회사가 주택이나 택지를 분양하는 경우 착수금 등의 보전 조치를 위한 부동산신용보증(착수금 등의 보증) 등이 있음.
  - 입찰보증은 입찰보증금을 면제하거나 현금 또는 유가증권으로 대신하였으나, 2006년부터 특별한 경우에는 입찰보증서\*로만 제출하게 됨에 따라 손해보험사의 ‘입찰보증보험’과 금융기관·전불금보증회사의 ‘계약보증의 예약’, 금융기관의 ‘입찰보증’이 이용되고 있음.
  - 공사이행보증은 1995년에 공사완성보증인제도가 폐지된 이래 전불금보증회사의 계약보증증서, 손해보험회사의 이행보증증권과 이행보증보험, 금융기관의 보증이 이용되고 있음.
  - 즉, 일본의 공사이행보증제도는 금전적 보증수단(전불금보증회사의 계약보증서, 금융기관 보증서, 손해보험회사의 이행보증보험 등)을 원칙으로 하고 있지만, 발주자의 선택에 의하여 역무적 보증 수단인 손해보험회사의 이행보증증권을 요구할 수 있음.
  - 전불금보증은 전불금보증회사만이 영위하는 것으로 우리나라의 선금금보증을 해당됨.
  - 한편, 부동산신용보증은 부동산신용보증주식회사, 동경부동산신용보증회사 등이 영업을 영위하고 있음.
- 금융기관은 「은행법」, 전불금보증회사는 「전불금보증사업법」 등 관련 법률, 손해보험회사는 「보험업법」에 의해서 보증 사업을 영위함.
  - 2009년을 기준으로 일본에는 현재 27개 손해보험회사\*\*가 있고, 4개의 전불금보증회사(‘동일본건설업보증주식회사’, ‘서일본건설업보증주식회사’, ‘북해도건설업 신용보증주식회사’ 및 ‘중일본건설업주식회사’)가 있음.

\* 일반적으로 입찰본드라고 칭함. 1996년 자료에서는 본드를 손해보험회사의 입찰보증(입찰본드)과 이행보증증권(이행본드)만을 칭하였으나, 2007년과 2008년 자료에서는 본드를 다른 기관의 보증서도 본드로 칭하고 있음.

\*\* 27개 손해보험사 중 일부만이 건설보증 업무를 영위



## ■ 건설보증시장의 구조

- 2007년 일본의 GDP는 515조엔(2009년은 474조엔), 건설투자는 52조엔으로 GDP의 10.2%임. 또한, 최근 10년 동안 일본의 건설투자는 GDP의 10.2~13.1%를 차지하고 있음.
- 일본의 입찰보증은 국토교통성 발주공사의 경우 2006년도 보증금액 기준 전불금보증회사가 64.2%(275억엔)를 담당하며 금융기관은 31.4%, 손해보험사가 4.5%를 차지함.

### <국토교통성 발주공사 입찰보증의 기관별 분담 현황(2006년)>

(단위 : 건, 천엔, %)

인수기관	분 류	건 수	보증(보험)금액
손해보험사	입찰보증보험	29	1,943,595(4.5)
금융기관	입찰보증	65	9,218,910(21.5)
	계약보증의 예약	19	4,209,700(9.8)
전불금보증회사	계약보증의 예약	71	27,578,525(64.2)
합계		184	42,950,730(100.0)

주 : 괄호 안의 숫자는 합계에 대한 해당 상품의 비율임.

자료 : 국토교통성, 입찰본드·이행본드의 전자화에 관한 강연회 자료(2008. 7. 31)

- 공사이행보증은 손해보험사의 이행보증보험이 11.2%, 공공공사이행보증증권\*이 34.7%로 손해보험사가 45.9%를 차지하고 있으며, 전불금보증회사의 계약보증서가 35.9%, 금융기관이 18.2%를 점하고 있음.

### <국토교통성 발주공사의 공사이행보증의 기관별 분담 현황(2006년)>

(단위 : 건, 천엔, %)

인수기관	분 류	건 수	보증금액
금융기관	금융기관 보증	2,144	34,510,184(18.2)
전불금보증회사	계약보증증서	6,915	68,194,796(35.9)
손해보험회사	이행보증보험	1,351	21,332,029(11.2)
	공공공사이행보증증권	2,326	65,910,793(34.7)
합계		12,736	189,947,902(100.0)

주 : 1) 현금이나 유가증권 등을 납부하는 경우도 있음.

2) 괄호안의 숫자는 합계에 대한 해당 상품의 비율임.

자료 : 국토교통성, 입찰본드·이행본드의 전자화에 관한 강연회 자료(2008. 7. 31)

- 한편, 일본 손해보험회사에서 건설보증을 포함한 보증이 차지하는 비율은 2009년의 보험료 기준으로 손해보험 보험료의 합계 7조 7,000억엔의 0.14%인 109억엔을 차지하고 있어 손해보험에서 건설보증은 아주 미미한 비중임.\*\*

이의섭(연구위원 · eslee@cerik.re.kr)

\* 이행본드라고도 칭함.

\*\* 일본 손해보험협회에서 보증은 신용보험 등과 함께 신용보험으로 분류됨.

## ■ 주요 정부 및 기타 공공, 유관기관 회의 및 세미나 참여 활동

일자	기관명	주요 내용
5.11	행정안전부	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 제도정책관실 주최 행정제도 선진화(공정거래분야) 정부부처 합동회의에 건설정책 연구실 최민수 실장 참여</li> <li>- 민간에서 제안된 공정거래와 관련된 제도개선 의견에 대응하여 제도개선 방향 논의</li> </ul>
5.12	금융연구원	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 거시금융포럼에 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여</li> <li>- 최근 주요 경제 및 금융 관련 이슈에 대한 주요 관련 기관의 전문가 토론 참여</li> </ul>
	청와대 비서관실	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 서민정책비서관실 주최 건설근로자 임금제도 개선 TF회의에 심규범 연구위원 참여</li> <li>- 건설근로자 임금 적시 지급 및 적정 임금 확보 방안에 대한 부처 의견 수렴</li> </ul>
5.13	기획재정부	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 회계결산심의관실 주최 '제1차 부정당업자 제재제도 개선 관련 업계, 전문가 간담회'에 건설산업연구실 강운산 연구위원 참여</li> <li>- 부정당업자에 대한 과징금제도 도입에 관한 논의</li> </ul>
	국토해양부	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 주택정책과 주최 EWS 지표점검회의에 건설경제연구실 김현아 연구위원 참여</li> <li>- 3월 부동산 관련 지표 점검 및 EWS 모형 점검</li> </ul>

## ■ 건설업계 연구자문위원 초청 간담회 개최

- 연구원은 5.19(목), 연구원의 주요 사업 및 운영과 관련, 정관에 의거하여 운영 중인 연구자문위원회의의 건설업계 연구자문위원들을 초청, 업계의 현안을 연구과제에 반영하기 위한 간담회를 개최할 예정입니다.
- 이번 간담회에서는 연구원의 최근 연구사업 추진 현황과 하반기 주요 연구사업 계획에 대해 보고하고, 하반기 연구과제의 방향에 대해 건설업계 연구자문위원들의 의견을 청취할 계획입니다.

## ■ '프로젝트 파이낸싱 실무 과정' 개설

- 교육 기간 : 2011. 5.25(수)~27(금)까지 3일간
- 교육 대상 : 건설업체, 유관기관 등 부동산 및 SOC 사업 실무자
- 교육 장소 : 건설회관 9층 연구원 연수실
- 교육 내용 : 프로젝트 파이낸싱(PF)에 대한 전망과 동향, 자금 조달, PF 사례 연구, 현금흐름 분석 등 실무 중심
- 문의 및 참조 : 연구원 교육팀(Tel. 02-3441-0671, 0691, 0848), 홈페이지(www.cerik.re.kr)

「건설동향브리핑」은 제311호(2011년 5월 23일)부터 건설산업동향, 경제 일지, 건설 통계, 제도·용어 해설 등을 보강하여 현행 12면에서 16면으로 확대 발간할 계획입니다. 앞으로도 독자 여러분의 지속적인 관심과 성원을 부탁드립니다.

## 건설산업, 근본적인 대책 절실

지난 5월 1일, 정부는 PF사업의 구조조정, 주택거래 활성화 골자로 하는 건설경기 연착륙 및 주택공급 활성화 대책을 내놓은 바 있다. 10여일이 지난 지금 부동산 시장에서는 별다른 변화를 찾아보기 힘들어 그 대책의 실효성에 대해 의문이 지속적으로 제기되고 있는 상황이다. 다만, 최근 중견건설업체들의 잇단 법정관리신청과 건설산업의 장기 침체 우려에 대하여 정부가 건설경기의 연착륙을 유도하려는 의지가 담겨있다는 점에서 좀 더 지켜 볼 필요성은 있다고 본다. 그럼에도 불구하고 이 대책의 근본적인 문제는 최근 건설업체가 가진 구조적인 문제점들 즉, 건설업체 특히 지역, 중소건설업체들이 최근 어려움을 겪고 있는 근본적인 원인에 대한 실질적 대책은 대부분 빠져있어 실질적인 건설경기 연착륙과는 거리가 있어 보인다.

실질적으로 건설업체가 최근 직면한 경영압박의 요인은 건설 수주 특히, 공공 건설물량 감소와 건설공사의 수익성 저하, 이와 함께 자재, 인력 등 생산요소의 가격 상승 등이 가장 큰 원인이다. 이를 일부에서는 건설업체의 오랜 경영관행과 무리한 사업 수주 등 경영 내부적인 문제로 여기는 경향이 있지만, 실상은 전혀 다르다. 정부 등 공공공사의 발주물량이 지속적으로 감소하고 있는 상황에서 최근 지속된 부동산, 주택경기의 침체 등 민간에서의 건설수요가 급감하면서 시장 상황은 급속한 악화일로에 있다. 또한, 정부의 최저가낙찰제 확대 등 무리한 저가수주를 유도하는 입·낙찰제도와 실적공사비제도 등 공사비 절감을 유도하기 위한 현실과는 동떨어진 예정가격산정제도 등 제도적 요인들이 복합적으로 작용하여 최근 건설산업의 위기를 낳았다고 볼 수 있다. 이와 함께 건설시설물에 대한 수요자들의 다양하고, 고급화되어가는 수요 패턴의 변화와는 달리, ‘건설업체들은 폭리를 취한다’는 식의 일방적인 시각은 지속적으로 왜곡된 건설 및 주택시장이 조성되도록 강요해 왔다.

정부 정책의 영향이 큰 건설산업의 특성상 건설업체들의 최근 어려움을 타개하기 위한 기업경영적인 대응책 마련에는 한계가 있고, 그동안 몇 번의 건설산업 위기 상황에서 뼈를 깎는 기업 차원의 구조조정을 경험하였다는 점에서 건설업체들의 자체적인 구조조정 노력을 기대하기도 현실적으로 어려운 상황이다. 따라서 실질적인 건설경기 연착륙을 유도하기 위해서는 보다 근본적인 고민이 담긴 정책이 강력히 요구된다. 시장과 기업경영의 지속가능성을 제고하고 근본적인 토대를 강화하는 보다 실질적인 정책적 대응이 요구되는 시점이다. 즉, 단기적인 건설업체 위기극복을 지원하는 방안과 함께 건설업체 차원의 사업구조의 조정과 국내외의 시장 다변화 노력을 촉진하고, 이를 지원하기 위한 실질적인 지원정책이 제시될 때 건설경기 연착륙은 가능할 것이다. <서울경제, 2011. 5. 9>

김영덕(연구위원 · ydKim@cerik.re.kr)